

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЪРВО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

ЗАКОН
за изменение и допълнение на Закона за управление на
етажната собственост
(Обн., ДВ, бр. 6 от 23.01.2009 г., в сила от 01.05.2009 г., изм.ДВ,
бр.15 от 23.02.2010г.)

§1. Създава се нов чл.2а:

„Чл.2а. (1). Инвеститорът има право да възложи чрез писмен договор правата и задълженията по управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, на физическо или юридическо лице, което не е собственик, извършва по занятие управление на недвижими имоти и притежават удостоверение за регистрация по реда на този закон.

(2). С писмения договор между инвеститора и лицето, на което се възлага управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищен комплекс от затворен тип, се уреждат всички права и задължения на професионалния управител при спазване разпоредбите на този закон.

(3). При условията на ал.1, лицата, на които са им възложени правата и задълженията от инвеститора по управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост в жилищните комплекси от затворен тип, се задължават да подпишат вместо инвеститора писмени договор със собствениците за управление на общите части в режим на етажна собственост и да ги впишат в Агенцията по вписванията.”

§2. Създава се нов чл.2б:

„Чл.2б. (1). В писмените договори във връзка с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост в жилищните комплекси от затворен тип, подписани със собствениците на самостоятелни обект задължително се уреждат:

1. всички права и задължения на собственика за поддържане и управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост и на прилежащата част от поземления имот върху който е изграден жилищният комплекс от затворен тип, освен посочените в този закон;

2. всички права и задължения на инвеститора или на лицето, на което му е възложено управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост и на прилежащата част от поземления имот върху който е изграден жилищният комплекс от затворен тип, освен посочените в този закон;

3. размерът на вноските от собствениците за създаване и поддържане на Фонд „Ремонт и обновяване”, за консумативни разходи и разходи за текущо поддържане, както и за извършване на неотложен ремонт;

4. размерът на депозитите и начините на плащане на вноските;

5. други условия, свързани с изпълнението на договора от страните по него.

(2). Участието на всеки собственик на самостоятелен обект в поддържането на прилежащата площ от поземления имот, върху който е построен комплексът, се определя в зависимост от притежаваните идеални части от общите части на сградата от всеки собственик на самостоятелен обект въз основа на разпоредбите на този закон.”

§3. В чл.3 се създава нова алинея 2:

1. „(2). Разпоредбите в раздел I-IV от глава II на този закон намират приложение по отношение на управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост в жилищни комплекси от затворен тип, доколкото не противоречат на подписаните индивидуални договори по чл.2 – 2б.”

2. Досегашният текст става ал.1.

§4. В чл.8 се правят следните изменения и допълнения:

1. Създава се нова алинея 3:

„(3). Преди въвеждане в експлоатация на новопостроена сграда, извън изключенията по чл.3 ал.1, собствениците на право на строеж и/или на самостоятелните обекти в нея вземат решение за избор на временен управител по реда на чл.13 и следващите, като решението се взема с определения кворум по чл.17 ал.3. В случай, че към този момент инвеститорът е единствен собственик, то временният управител се назначава от него.”

2. Създава се нова алинея 4:

„(4). Решението взето по предходната алинея се вписва в Протокол-решението за избор на временен управител.

3. Създава се нова алинея 5:

„(5). В шестмесечен срок от въвеждане в експлоатация на сградата с Разрешение за ползване или Удостоверение за въвеждане в експлоатация, временният управител е длъжен да свика Общо събрание на собствениците. В случай, че временният управител не изпълни това свое задължение, то общото събрание се свиква по реда на чл.12 ал.5.”

§5. В чл.19 се създава нова ал.8:

„(8). По решение на общото събрание, взето с мнозинство по чл.17, ал.2, т.3, правомощията или част от тях на Управителния съвет (управителя) могат да бъдат възлагани на физически или юридически лица, които не са собственици, извършват по занятие управление на недвижими имоти и притежават удостоверение за регистрация по реда на този закон.”

§6. В чл.25 се правят следните изменения и допълнения:

1. Създава се нова ал.4:

„(4). Сдружението на собствениците се създава и развива дейност единствено и изключително за целите на този закон и не могат да му бъдат вменявани задължения извън предмета на Закона за управление на етажната собственост.”

2. Създава се нова ал.5:

„(5). Сдруженията на собствениците, регистрирани по реда на този закон, могат да кандидатстват с проекти по оперативни програма за усвояване на средства от Европейския съюз или на средства от държавния бюджет за ремонт, обновяване и саниране на сгради в режим на етажна собственост.”

§7. В чл.34 се създава нова ал.9:

„(9). По решение на общото събрание, взето с мнозинство по чл.33, ал.2, т.3 правомощията или част от тях на Управителния съвет (управителя) на сдружението могат да бъдат възлагани на физически или юридически лица, които не са собственици, извършват по занятие управление на недвижими имоти и притежават удостоверение за регистрация по реда на този закон.”

§8. Създава се нов чл.47а:

„Чл.47а. (1). Създава се регистър към Министерството на регионалното развитие и благоустройството на лицата, с предмет на дейност управление на недвижими имоти, на които могат да извършват дейност по управление и поддържане на общите части на сгради в режим на етажна собственост.

(2). Министърът на регионалното развитие и благоустройството или упълномощено от него длъжностно лице издава удостоверение за регистрация на лицата, извършващи дейност по управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост.

(3). Лицата по ал.2 заплащат такса, определена с тарифа на министерството на регионалното развитие и благоустройство.

(4). Редът за водене и образецът на регистъра, начинът, условията на регистрация и издаването на удостоверения за вписване на лицата, извършващи дейност по управлението на общи части на сгради в режим на етажна собственост, се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройство.

(5). Министерството на регионалното развитие и благоустройство осигурява достъп до информацията по ал.1 на интернет страницата си.

§9. В чл.56 се правят следните изменения и допълнения:

1. Ал.1 се изменя така:

„(1). Член на управителен съвет (управител), член на контролен съвет (контрольор), временен управител по чл.8, физическото или юридическо лице на което му е възложено управлението и поддържането на общите части на етажната собственост, които нарушат или не изпълнят задълженията си по този закон, ако извършеното не съставлява престъпление, се наказва с глоба или имуществена санкция от 300 до 1000 лв.”

2. Ал.2 се изменя така:

„(2). Председател на управителен съвет (управител), физическото или юридическо лице с представителна власт на което му е възложено управлението и поддържането на общите части на етажната собственост, който не заявява за вписване обстоятелства в публичния регистър по чл.44 и/или договори за управление и поддържане на общите части в Агенцията по вписванията, както и промените в тях, се наказва с глоба или имуществена санкция от 100 до 500 лв.”

§10. Параграф 5 от Преходните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост (обн.ДВ, бр.15 от 2010г.) се изменя така:

„§5. Кметът на общината или района в срок до 30 септември 2011г.организира провеждането на общи събрания и избор на управителни органи в сгради в режим на етажна собственост, когато не са свикани такива събрания”.

§11. Създават се преходни и заключителни разпоредби към настоящия закон, както следва:

„Преходни и заключителни разпоредби”

§1. Наказанията глоба и имуществена санкция по чл.56 се налагат след 30 септември 2011 г.

§2. В Закона за устройство на територията (Обн. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г., в сила от 31.03.2001г., изм. ДВ. бр.41 от 24 Април 2001г., изм. ДВ. бр.111 от 28 Декември 2001г., изм. ДВ. бр.43 от 26 Април 2002г., изм. ДВ. бр.20 от 4 Март 2003г., изм. ДВ. бр.65 от 22 Юли 2003г., изм. ДВ. бр.107 от 9 Декември 2003г., изм. ДВ. бр.36 от 30 Април 2004г., изм. ДВ. бр.65 от 27 Юли 2004г., изм. ДВ. бр.28 от 1 Април 2005г., изм. ДВ. бр.76 от 20 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.77 от 27 Септември 2005г., изм. ДВ. бр.88 от 4 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.94 от

25 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.95 от 29 Ноември 2005г., изм. ДВ. бр.103 от 23 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2005г., изм. ДВ. бр.29 от 7 Април 2006г., изм. ДВ. бр.30 от 11 Април 2006г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.37 от 5 Май 2006г., изм. ДВ. бр.65 от 11 Август 2006г., изм. ДВ. бр.76 от 15 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.79 от 29 Септември 2006г., изм. ДВ. бр.82 от 10 Октомври 2006г., изм. ДВ. бр.106 от 27 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.108 от 29 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Май 2007г., изм. ДВ. бр.61 от 27 Юли 2007г., изм. ДВ. бр.33 от 28 Март 2008г., изм. ДВ. бр.43 от 29 Април 2008г., изм. ДВ. бр.54 от 13 Юни 2008г., изм. ДВ. бр.69 от 5 Август 2008г., изм. ДВ. бр.98 от 14 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.102 от 28 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.6 от 23 Януари 2009г., изм. ДВ. бр.17 от 6 Март 2009г., изм. ДВ. бр.19 от 13 Март 2009г., изм. ДВ. бр.80 от 9 Октомври 2009г., изм. ДВ. бр.92 от 20 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.93 от 24 Ноември 2009г., изм. ДВ. бр.15 от 23 Февруари 2010г., изм. ДВ. бр.41 от 1 Юни 2010г., изм. ДВ. бр.50 от 2 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.54 от 16 Юли 2010г., изм. ДВ. бр.87 от 5 Ноември 2010г.) **в чл.177 се създава нова ал.8:**

„(8).Назначаването на временен управител по чл.8 от Закона за управление на етажната собственост въз основа на представен протокол-решение от собствениците на право на строеж и/или на самостоятелни обекти, както и от инвеститора като единствен собственик, е задължително условие за въвеждане в експлоатация на жилищни и смесени сгради.”

§3. Министърът на регионалното развитие и благоустройство до 30 август 2011 г. издава наредба за създаване на регистър и условията за регистрация на лицата по чл.47а заедно с тарифа за таксите, които се плащат за вписване в регистъра.

София, 25.01.2011 г.

Народен представител от ПГ
на партия АТАКА:

/Николай Пехливанов /

Мотиви

Водещата идея при изготвянето на Закона за изменение и допълнение на Закона за управление на етажната собственост е да му се даде практическата възможност да заработи, а не да остане само на хартия. Поради тази причина се набляга на опростяване на процедурите по свикване на общото събрание на собствениците, както и на възможността управлението и поддържането на общите частни на сградите в режим на етажна собственост да се извършва не само от собствениците, а и от физически и юридически лица, които не са собственици.

Опростяването на процедурите по свикване на общото събрание е от изключителна важност за заработването на всички последващи процедури и дейности по закона и ще има мотивиращ ефект спрямо собствениците. При отсъствието на административни пречки собствениците ще бъдат мотивирани да изпълнят своите задължения по закона, с което ще облекчат работата на общинските власти по принудително изпълнение, за което, както знаем, в общините няма нито ресурс, нито готовност.

Важна гаранция за правата и интересите на собствениците е, че сдруженията на собствениците ще се ползват само и единствено за целите на закона. По този начин гражданите ще бъдат защитени от злоупотреби и изнудване от страна на монополните експлоатационни дружества и ще могат да се възползват от финансиране по оперативните програми за саниране и обновяване на многофамилни сгради.

Друг основен момент в предложения законопроект е въвеждането на управители на етажната собственост, които изпълняват тази функция по занятие. Наличието на професионални управители – физически или юридически лица – ще повиши качеството на управление и поддържане на сградите като цяло. Създаването на регистър на лицата, които изпълняват по занятие управление на общите части, ще бъде гаранция за собствениците, които решат да наемат такива лица.

Проектозаконът урежда и управлението и поддържането на общите части в жилищните комплекси от затворен тип, каквито са много от новостроящите сгради и се очаква проблемът да става все по-актуален.

Предложената фигура на „временен управител“ при въвеждане в експлоатация на новопостроените сгради цели да преодолее административния вакуум в управлението на сградите, който възниква от въвеждането в експлоатация до момента на избор на управител от общото събрание.

София 25.01.2011 г.

Народен представител от ПГ
на партия АТАКА:

/Николай Пехливанов /